BOOM, APARTEMEN STRATA TITLE

Dewasa ini sedang terjadi lompatan besar pasar apartemen strata title. Namun di balik itu terdapat sejumlah permasalahan yang masih menggantung?

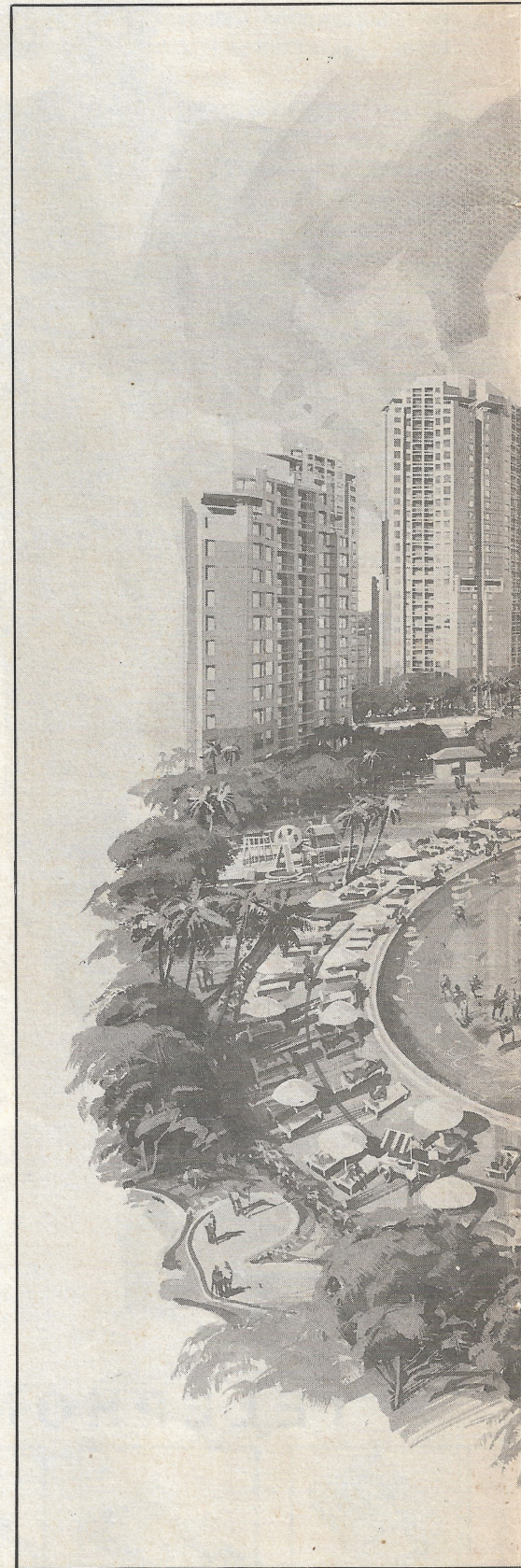
Topik hangat yang menjadi buah bibir para pemain properti belakangan ini adalah *"rush buying"* apartemen. Bayangkan, belum pernah terjadi dalam sejarah bisnis properti di Indonesia, sebanyak lebih kurang 3000 unit apartemen laku dalam tahun ini saja. Lebih besar dari supply (pasok) sepuluh tahun sebelumnya.

Gejala ini tentu menggembirakan. Artinya upaya memasyarakatkan rumah susun (apartemen) mulai menampakkan hasilnya, walaupun masih terbatas pada kelas menengah ke atas. Pemerintah sudah sejak hampir satu setengah dasawarsa yang lampau mencanangkan program rumah susun sebagai solusi permukiman di kota-kota besar. Namun belum banyak mendapat tanggapan masyarakat kala itu. Rumah horisontal (landed houses) masih merupakan pilihan utama.

Tampaknya, sedang terjadi titik balik dalam masyarakat kita. **Dr. Riga A. Suprapto**, dalam seminar Apartemen Kelas Menengah Atas Keluarga Indonesia, Masalah dan Solusi, mensinyalir, bahwa kini permukiman ke samping (horisontal-**red**) mencapai titik "impasse." Artinya bermukim di rumah horisontal (landed house) di wilayah pinggir kota, sekarang dirasakan tidak efisien lagi.

Sudah jamak dalam kehidupan para pekerja dan profesional kota di sini, waktu ulang alik yang dihabiskan dari rumah ke tempat kerja berkisar antara satu sampai dua jam. Bahkan menurut penelitian Laboratorium FISIP-UI bekerja sama dengan Kator Penelitian dan Pengkajian Perkotaan dan Lingkungan (KP2L) DKI Jakarta, atas 150 responden di Pondok Kelapa, seperti diungkapkan oleh Dr. Paulus Wirotomo dalam seminar yang sama, diperoleh data antara dua sampai 4 jam.

Keadaan tersebut, menurut Riga A. Suprapto, menimbulkan dampak sosial yang besar bagi keluarga muda yang suami istri bekerja. Pertama, meninggalkan anak sepenuhnya pada pembantu, tanpa pengawasan dari keluarga luas maupun akses yang cepat ke rumah menimbulkan 'stress'. Kedua, berangkat kekantor harus sekaligus mengantisipasi kegiatan sosial di luar kantor, seperti undangan kawin atau pesta lainnya. Ketiga, makin sedikitnya waktu untuk keluarga.

Tiga masalah di ataslah, yang hendak dipangkas dengan hadirnya permukiman vertikal di tengah kota, kata **Ir. Paul Tan**, konsultan Perencana Taman Rasuna Said Apartemen (TRSA). "Selain efisiensi prasarana kota, yang pasti waktu yang

IST.

terbuang diperjalanan dari dan ke tempat kerja, bisa dihemat dan dimanfaatkan untuk interaksi keluarga lebih banyak. Apalagi anak-anak dari keluarga muda ini masih butuh-butuhnya perhatian. Masih dalam usia rawan, antara nol sampai tujuh tahun," ujarnya.

Selain itu, bermukim di apartemen jauh lebih murah dari sudut biaya, ketimbang di rumah horisontal. "Mana ada rumah di bawah Rp 500 juta, lengkap dengan kolam renang, lapangan tenis, play ground untuk anak-anak, taman dan fasilitas lainnya, kalau bukan apartemen," ujar **Kosmian Pudjiadi**, Ketua DDP REI Bidang Flat/ Kondominium. Memang pada apartemen, semua fasilitas tersebut dikemas dalam satu paket permukiman.

Hadirnya Undang-undang No 16/ 1985 tentang Rumah Susun, memberikan kepastian hukum bagi penghuni untuk memiliki apartemen dengan status hak milik. Selain itu, sertifikat hak milik tadi dapat pula dihipotekkan—walaupun masih ada perbedaan pendapat— ke bank untuk memperoleh kredit pemilikan rumah (KPR), sehingga alasan pembiayaan dapat diatasi. Dengan demikian tidak ada keragu-raguan lagi untuk memiliki apartemen. Status kepemilikannya malah lebih kuat dari rumah di kawasan permukiman yang HGB.

Tanpa banyak promosi, PT. Duta Pertiwi, developer Apartemen Mangga Dua Court di Jakarta Kota, dua tahun yang lalu melihat peluang yang ada dalam undang-undang tersebut. Dengan sistem strata title, apartemen ini dijual putus kepada pembeli. Dan laku. Segera setelah itu, menyusul Sudirman Tower dari Lippo Group, ruang perkatoran yang dijual dengan sistem yang sama. Kemudian diikuti oleh berbagai proyek apartemen, seperti Permata Hijau, Saphire, Kelapa Gading Condominium. Terakhir yang menyentakkan adalah Taman Rasuna Said Apartment (TRSA). Dalam satu hari seluruh rencana proyek tahap pertama sebanyak 2700 unit, habis terjual. .

APARTEMEN TAMAN RASUNA SAID : MENGGUNCANG PASAR